



Du registre aux délibérations du Conseil Communal a été extrait ce qui suit

SÉANCE PUBLIQUE du 26 novembre 2025

Présents :

Mr. Jean-Jacques MATHY, Bourgmestre - Président;
Mr. Daniel BURNOTTE, Mr. Michaël DOMBRET, Mme Mariève BERTRAND, Mme Dominique GILLOT, Échevins;
Mr. Emile SMITS, M. Rémy OLEMANS, Mme Marie-Noëlle GILLES, Mme Mireille PAQUET-BOUVIER, M. Luc STIENON,
Mr. Julien GALVAN, Mr. Guy MOLENS, M. Loïc MOREAUX, Mme Aurélie de GHERLACHE de GOMERY, Mme Yvonne de GRADY de Horion, Conseillers;
Mr. Laurent NOEL, Directeur Général;
Monsieur Renaud FABRI, Président du CPAS;

Excusé :

Mr. Nicolas BERCHEM, Conseiller;

Objet : Taxe communale annuelle sur les immeubles inoccupés - Exercices 2026-2031 inclus : approbation.

Le Conseil, en séance publique,

Vu les articles 41, 162 et 170 §4 de la Constitution ;
Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;
Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;
Vu le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activités économiques désaffectés ;
Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de taxes ;
Vu la circulaire budgétaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2026 ;
Vu la situation financière de la commune ;
Considérant que l'autorité communale détient son pouvoir de taxation de l'article 170, §4 de la Constitution ; qu'il lui appartient, dans le cadre de son autonomie fiscale, de déterminer les bases et l'assiette des impositions dont elle apprécie la nécessité au regard des besoins qu'elle estime devoir pourvoir, sous la seule réserve imposée par la Constitution, à savoir la compétence du législateur d'interdire aux communes de lever certains impôts ; que, sous réserve des exceptions déterminées par la loi, l'autorité communale choisie sous le contrôle de l'autorité de tutelle la base des impôts levée par elle ;
Considérant que tant la détermination de la matière imposable que des redevables d'un impôt participent de l'autonomie fiscale reconnue à l'autorité communale ; qu'elle dispose en la matière d'un pouvoir discrétionnaire qu'elle exerce en tenant compte de ses besoins financiers spécifiques ; que l'autorité communale ne peut taxer tout ce qui peut l'être et doit nécessairement faire des choix tant en ce qui concerne les matières imposables que les redevables ;
Considérant que le Conseil communal a jugé nécessaire d'imposer les immeubles inoccupés visés par le présent règlement de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer les dépenses d'utilité générale auxquelles la commune doit faire face ;
Considérant que la commune doit disposer de recettes suffisantes pour financer ses missions de service public et pour maintenir un niveau de prestations adéquat à la population ;



Attendu que cette taxe vise d'une part à encourager la remise sur le marché des logements et bâtiments laissés vacants, et d'autre part à compenser les charges que la collectivité supporte en raison de cette inoccupation (diminution de l'attractivité du territoire, insécurité, dégradation du cadre de vie, coûts indirects pour la commune).

Considérant que l'indice général des prix à la consommation s'élevait à 108,83 en octobre 2019 (date du précédent vote de la taxe) et à 134,95 en septembre 2025, soit une augmentation de 26,12 % sur la période ;
Considérant dès lors qu'il est justifié d'adapter le montant de la taxe afin de tenir compte de cette variation de l'indice ;

Considérant que la taxe sur les immeubles inoccupés a pour objet de favoriser l'occupation effective du parc immobilier et de lutter contre la vacance prolongée, tout en garantissant une application équitable de l'impôt ;

Considérant que certaines situations échappent au contrôle direct du propriétaire et justifient, pour des raisons d'équité et de proportionnalité, des exonérations ou des suspensions temporaires de la taxe sur les immeubles inoccupés ;

Considérant que les personnes de droit public se distinguent des personnes morales de droit privé en ce qu'elles n'ont que des missions de service public, poursuivent exclusivement l'intérêt général et ne peuvent, dès lors, servir des intérêts égoïstes ni exercer de la spéculation foncière ;

Considérant également que les personnes de droit public sont soumises à des procédures spécifiques et contraignantes (marchés publics, processus budgétaires, demandes de subsides, autorisations des organes compétents, respect de délais légaux, etc.) dans la gestion de leurs biens, ce qui peut retarder ou compliquer leur occupation effective ;

Considérant qu'il y a lieu, dès lors, de prévoir des exonérations ou suspensions de la taxe dans les cas suivants :

- Inoccupation indépendante de la volonté du redevable : lorsqu'un propriétaire peut démontrer, par toute voie de droit, que l'inoccupation résulte de circonstances indépendantes de sa volonté, il serait injuste de le sanctionner fiscalement. Une exonération est donc justifiée dans ce cas ;
- Travaux de construction ou de rénovation : afin d'encourager l'investissement dans le parc immobilier et de soutenir la réalisation de travaux, la taxe est suspendue pendant deux ans à compter de la mise sous toiture ou du début des travaux de rénovation, période durant laquelle le non-achèvement du chantier ne doit pas générer de charge fiscale ;
- Décès du propriétaire : pour tenir compte de la situation particulière et temporaire de la succession, la taxe est suspendue pendant un an à compter du décès ;
- Incendie de l'immeuble : en cas de destruction partielle ou totale du bien, la taxation immédiate serait disproportionnée, justifiant une suspension de la taxe pour une durée d'un an à compter de l'incendie ;
- Propriétés publiques : les immeubles appartenant à des personnes de droit public, à l'exception de celles poursuivant un but lucratif, sont exonérés, conformément au principe de neutralité fiscale des activités publiques et non lucratives, ainsi qu'en raison de la nature et des contraintes propres à leurs missions d'intérêt général.

Considérant que ces exonérations et suspensions assurent un équilibre entre l'objectif de lutte contre la vacance et le respect des situations exceptionnelles ou indépendantes de la volonté du contribuable, tout en garantissant l'équité et la proportionnalité de la taxe ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Sur proposition du Collège communal,

Après en avoir délibéré,

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du 16/11/2025,

Considérant l'avis Positif "référéncé AC Ramillies – Avis 2025-46 – Conseil communal 26.11.2025 – Taxe communale annuelle immeubles inoccupes-Exercices 2026 2031" du Directeur financier remis en date du 25/11/2025,

DÉCIDE, par 10 voix pour, 4 voix contre (Y. DE GRADY, R. OLEMANS, M. PAQUET, L. STIENON), et 2 abstentions (E. SMITS, M-N. GILLES) :



Article 1er : Il est établi, pour les exercices budgétaires 2026 à 2031 inclus, une taxe communale sur les immeubles inoccupés.

Article 2 : Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services, qui sont restés inoccupés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois. Cette distance est identique pour tous les redevables.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 27 mai 2004.

Est considéré comme immeuble bâti tout bâtiment, ouvrage ou installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé. Est assimilé à un immeuble bâti tout immeuble dont la construction a été entamée jusqu'à la mise sous toiture et pour lequel le délai de mise en œuvre d'un permis d'urbanisme octroyé est expiré.

Est considéré comme inoccupé, sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période visée au §1er, alinéa 2, l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti a effectivement servi de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services :

1. soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lequel ou laquelle il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises ;
2. soit indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti :
 - dont l'exploitation relève du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, dès lors que soit, le permis d'exploiter, d'environnement, unique ou la déclaration requise n'a pas été mis en œuvre et est périmé soit que ledit établissement fait l'objet d'un ordre d'arrêter l'exploitation, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcé en vertu du décret susmentionné ;
 - dont l'occupation relève d'une activité soumise à un permis d'urbanisme d'implantation commerciale conformément à l'article D.IV, 8° du CoDT tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 ;
 - dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente) n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné et dont, le cas échéant, le permis d'urbanisme ou le permis unique en tenant lieu, est périmé ;
 - faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;
 - faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

En tout état de cause, l'occupation sans droit ni titre ou une occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la Nouvelle Loi Communale ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement.

Article 3 : Pour l'exercice 2026, les taux sont les suivants :

- Lors de la 1^{ère} taxation : 25,00 euros par mètre courant de façade ;
- Lors de la 2^{ème} taxation : 50,00 euros par mètre courant de façade ;
- Lors de la 3^{ème} taxation : 200,00 euros par mètre courant de façade.

Le nombre total de mètres courant de façade est le résultat de l'addition du nombre de mètres courants de façade de chaque niveau inoccupé autre que les garages, caves, les sous-sols et les greniers non aménagés. Tout mètre commencé est dû en entier.

Pour les exercices 2027 à 2031 inclus, le montant de la taxe sera indexé annuellement suivant le rapport entre l'indice des prix à la consommation du mois de septembre 2025 et celui du mois de septembre de l'année antérieure à l'établissement de la taxe.

Le montant étant arrondi à la première décimale supérieure.

Article 4 : Est redevable de la taxe tout titulaire d'un droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé à la date du second constat ou, le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci.



En cas de pluralité de titulaires de droits réels, chacun d'entre eux est codébiteur de la taxe.

Exonérations :

- Le redevable qui peut prouver, par toute voie de droit, que l'inoccupation est indépendante de sa volonté. Si cela est avéré, il est exonéré de la taxe.
- En cas de construction, dès lors que le bâtiment est sous toiture, ou en cas de travaux de rénovation la taxe est suspendue pour un délai de deux ans. Au-delà de ce terme, elle est applicable nonobstant le non-achèvement des travaux.
- En cas de décès du propriétaire, la taxe n'est pas appliquée durant un délai d'un an, à dater du décès.
- En cas d'incendie de l'immeuble, la taxe n'est pas applicable durant un délai d'un an, à dater de l'incendie.
- Les immeubles appartenant à des personnes de droit public, à l'exception de celles qui poursuivent un but lucratif.

Article 5 : L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1^{er} a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

b) Le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.

c) Le titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble peut apporter, par écrit, la preuve que l'immeuble a effectivement servi de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services aux fonctionnaires susmentionnés dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b.

Lorsque les délais, visés aux points b et c, expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

§2 Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1^{er} du présent paragraphe, un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

§3. Un contrôle est effectué annuellement au moins six mois après l'établissement du constat précédent. Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

§4. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1^{er}.

Article 6 : La taxe est perçue par voie de rôle.

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait du rôle.

A défaut de paiement dans ce délai, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts d'État sur le revenu.

A défaut de paiement dans ce délai, un premier rappel gratuit est envoyé au contribuable par courrier simple.

A défaut de paiement dans le délai prévu dans ce premier rappel, et conformément à l'article L3321-8 bis du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, une sommation de payer est envoyée au contribuable par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi sont mis à charge du redevable et sont, dans ce cas, recouverts avec le principal.

Article 7 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 8 : Le redevable peut introduire une réclamation auprès du Collège communal de la commune de Ramillies, à l'adresse suivante : Avenue des déportés 48 à 1367 Ramillies.

Les réclamations doivent être motivées et introduites, sous peine de déchéance, dans un délai d'un an à partir du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement extrait de rôle.



La décision prise par le Collège communal peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal de première instance du Brabant wallon. Les formes, délais et la procédure applicables au recours ainsi que les possibilités d'appel sont fixés par le Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Le réclamant ne doit pas justifier du paiement de la taxe.

Article 9 : Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : la commune de Ramillies,
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe,
- Catégorie de données selon le type de règlements-taxes : données d'identification directes, coordonnées de contact, caractéristiques personnelles, renseignements sur la santé, données financières et transactionnelles.
- Durée de conservation : la commune s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat,
- Méthode de collecte : déclaration transmise par le demandeur/redevable,
- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du CIR92, ou à des sous-traitants de la commune

Vous disposez de certains droits à l'égard des données personnelles traitées dans ce cadre : le droit de demander l'accès à vos données et leur rectification en adressant votre demande au délégué à la protection des données de la commune (dpo@ramillies.be). Par contre, il ne vous est pas possible de vous opposer aux traitements de celles-ci, de demander leur effacement, ni même la portabilité.

Si vous avez des questions ou une demande sur un traitement de données à caractère personnel réalisé par la commune de Ramillies ou sur l'exercice de vos droits, contactez le Délégué à la protection des données de la commune de Ramillies, par mail : dpo@ramillies.be ou par courrier : Avenue des Déportés, 48 à 1367 Ramillies.

Si vous demeurez insatisfait de la réponse à votre question ou à votre demande, il vous est possible d'adresser une réclamation devant l'Autorité de protection des données Rue de la Presse 35 à 1000 Bruxelles ou via l'adresse email : contact@apd-gba.be.

Article 10 : Le présent règlement entre en vigueur le jour de sa publication, conformément à l'article L1133-1 et -2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 11 : La présente délibération sera transmise, pour approbation, au Gouvernement wallon, conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Par le Conseil,

Le Directeur Général – Secrétaire,
sé) Laurent NOEL

Le Bourgmestre – Président,
sé) Jean-Jacques MATHY

Pour extrait conforme,
délivré à Ramillies, le 27 novembre 2025

Par ordonnance :

Le Directeur général,
L. NOEL



Le Bourgmestre,
J.-J. MATHY